


# 감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	충청북도 충주시 수안보면 온천리 191-2 소재 부동산
평가서 번호	대화 01-1902-4-0058
의뢰인	 (주)하나은행 신탁부장

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주) 대화 감정평가법인

서울특별시 서초구 사임당로 52 디사모빌리빌딩 3층  
대표전화 : (02)525-2733 FAX : (02)525-4555

# (부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 오춘섭  (인)

(주)대화감정평가법인

대표이사 안창덕 (서명 또는 인) 

감정평가액	이십구억일천일백삼만구천이백원정 (₩2,911,039,200.-)		
의뢰인	(주)하나은행 신탁부장	감정평가 목적	일반거래(처분)
채무자	-	제출처	(주)하나은행 신탁부
소유자 (대상업체명)	(주)하나은행	기준가치	시장가치
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 토지대장등본, 일반건축물대장등본	감정평가조건	-
		기준시점	조사기간
		2019. 02. 25	2019. 02. 25
			작성일
			2019.02.27

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
토지		2,169	토지	2,169	660,000	1,431,540,000
건물		3,837.42	건물	3,830.94	-	1,479,499,200
합계						₩2,911,039,200.-
		이	하	여	백	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사

유영조  (인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 가. 대상 물건의 개요

### (1) 감정평가목적 등

충청북도 충주시 수안보면 온천리 소재 “수안보 상록호텔” 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 일반거래(처분)목적의 감정평가임.

### (2) 대상물건의 현황

#### 충청북도 충주시 수안보면 온천리

토지	기호	지번	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 및 지세	2018년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	191-2	2,169	대	상업용	일반상업	중로한면	부정형 평지	639,200
건물	기호	지번 (도로명)	용도	구조		연면적(㎡)		층	사용승인일자
	가	191-2 (주정산로 49)	숙박시설 및제2종 근린생활 시설	철근콘크리트 조 및 조적조 슬래브위 기와지붕		3,830.94		지하1층/ 지상5층	1988.07.21
	나		관리초소	부속건물1 알루미늄샷시구조 슬래브위 기와지붕		3.24		1층	(증축) 1989.09.26
	다		관리초소	부속건물2 알루미늄샷시구조 슬래브위 기와지붕		3.24		1층	(증축) 1989.12.19

### (3) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2019년 02월 25일임.

### (4) 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2019년 02월 25일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 기준가치 및 감정평가조건

### (1) 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### (2) 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

### (3) 기 타

(가) 대상부동산은 물적 동일성이 인정됨.

(나) 대상토지(기호 1)는 일부면적이 도시계획시설 도로에 저촉되나 저촉되는 면적이 미미하여 별도 구분없이 평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

(다) 대상건물 기호 가 는 기준시점일(2019.02.25.)현재 휴업중이며, 건물출입구 잠금장치로 인한 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여 건물 내부구조도 및 내부사진, 제시외 건물 소재여부 등을 첨부 및 확인하지 못하였는 바, 업무진행시 참고하시기 바람.

(라) 대상건물 기호 나, 다 부속건물 2개동(관리초소)는 현황 소재불명인 바, 업무진행시 참고하시기 바람.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 감정평가액 산출근거

### (1) 감정평가방법의 적용

(가) 부동산에 대한 감정평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 정상가격의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” ,
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법” ,
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

(나) 본 감정평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 의거하여, 본 토지의 감정평가는 “공시지가기준법”으로 건물은 “원가법”으로 감정평가하여 이를 합산하여 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 감정평가액 산출과정

### (가) 공시지가기준법에 의한 감정평가

#### 1) 감정평가개요

##### 가) 토 지

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 자가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법으로 감정평가하였음.

##### 나) 건 물

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제 요인을 종합적으로 참작하였으며 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 토지가액 산출근거

### 가) 비교표준지 선정

#### ① 인근 표준지 현황

(충청북도 충주시 수안보면)

(공시기준일 : 2019.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	온천리 197-10	대	1,018.0	상업용	일반상업	중로각지	부정형 평 지	670,000
B	온천리 219-1	대	1,012.0	상업용	일반상업	중로각지	부정형 평 지	720,000

#### ② 비교 표준지 선정사유

- ㉠ 2019년 1월 1일 공시된 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변 환경 등이 같거나 비슷한 표준지 중에서 선정하였음.
- ㉡ 표준지 선정기준에 의거 용도지역 및 이용상황 등이 같거나 비슷하며 본건과 근접한 위치에 소재 하는 기호 A)를 비교표준지로 선정하였음.

#### ③ 비교 표준지의 선정

(충청북도 충주시 수안보면)

(공시기준일 : 2019.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	온천리 197-10	대	1,018.0	상업용	일반상업	중로각지	부정형 평 지	670,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

비교표준지가 소재하는 충청북도 충주시 상업지역의 경우 공시지가 기준일(2019.01.01)로 부터 기준시점 현재(2019.02.25)까지 지가변동률은 약 0.201% 상승하였음.

(2019년 1월 지가변동률 연장적용)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2019.01.01 ~ 2019.02.25	0.201 (1.00201)	충청북도 충주시 (19.01.01~19.02.25 )(상업) 2019.01.01 ~ 2019.01.31 : 0.111  ( 1 + 0.00111 ) * ( 1 + 0.00111 * 25/31 ) = 1.00201

### 다) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.000).



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라) 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 등	1.00	대등함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	0.96	대상토지가 접면도로상태에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타 규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
<b>격 차 율</b>			<b>0.960</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마) 감정평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

### ① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### ② 그 밖의 요인 보정치 산정

#### ㉠ 인근 평가선례

(충청북도 충주시 수안보면)

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구분	소재지 지 번	지목	면적	목적	기준시점	평가단가 (원/m <sup>2</sup> )	개별지가 (원/m <sup>2</sup> )	용도 지역	이용 상황	토지 특성
평가 선례 1	온천리 109-1외	대	4,069.0	경매	2018.06.12	557,000	414,200	일반 상업	상업용	중로각지 부정형 평 지
평가 선례 2	온천리 191-2	대	2,169.0	경매	2016.10.07	705,000	595,000	일반 상업	상업용	중로한면 부정형 평 지
평가 선례 3	온천리 219-1	대	1,012.0	담보	2017.01.13	713,000	646,000	일반 상업	상업용	중로각지 부정형 평 지
평가 선례 4	온천리 231-1	대	1,376.0	체납 처분	2018.12.13	779,000	665,900	일반 상업	상업용	중로각지 부정형 평 지
평가 선례 5	온천리 773-1	대	1,489.0	담보	2018.04.30	580,000	512,900	일반 상업	상업용	중로한면 부정형 평 지

※ 상기 개별공시지가는 선례의 기준시점 연도 개별공시지가임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ㉠ 비교 사례의 선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 상기 사례 중 평가선례(4)를 선택하여 비교하였음.

(충청북도 충주시 수안보면)

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구분	소재지 지 번	지목	면적	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	용도 지역	이용 상황	토지 특성	비고
평가 선례 4	온천리 231-1	대	1,376.0	채납 처분	2018.12.13	779,000	665,900	일반 상업	상업용	중로각지 부정형 평 지	-

### ㉡ 시점수정

(충청북도 충주시 - 상업지역)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2018.12.13 ~ 2019.02.25	0.202 (1.00202)	충청북도 충주시 (18.12.13~19.02.25 )(상업) 2018.12.01 ~ 2018.12.31 : 0.002 2019.01.01 ~ 2019.01.31 : 0.111 $( 1 + 0.00002 * 19/31 ) * ( 1 + 0.00111 ) * ( 1 + 0.00111 * 25/31 )$ = 1.00202

### ㉢ 지역요인 비교

대상토지와 평가선례 4는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.000).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ㉠ 개별요인 비교

(대상토지와 평가선례 4 비교)

개 별 요 인 비 교	격차율	비 고
가 로 조 건	1.00	대등함.
접 근 조 건	0.95	대상토지가 상업지역 중심 및 교통시설과의 접근성에서 열세함.
환 경 조 건	0.95	대상토지가 고객의 유동성 등 환경조건은 열세함.
획 지 조 건	0.94	대상토지가 형상의 정도 및 접면도로상태에서 열세함.
행 정 적 조 건	1.00	대등함.
기 타 조 건	1.00	대등함.
격차율 계	0.848	-

### ㉡ 격차율 산정

#### 인근선례 기준단가

구분	선례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	산정단가 (원/㎡)
평가선례 4	779,000	1.00202	1.000	0.848	661,926

#### 공시지가 기준단가 (그 밖의 요인 고려 전)

구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	산정단가 (원/㎡)
표준지 A	670,000	1.00201	1.000	0.960	644,493

#### 인근 사례 기준단가와 공시지가 기준단가의 격차율

구분	인근선례기준 대상토지단가	공시지가기준 대상토지단가	격 차 율
기호 1	661,926	644,493	1.027



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ㉠ 인근지 지가수준

용도 지역	토지 용도	가 격 수 준 (원/㎡)	비 고
일반상업	상업용	약 @600,000 ~ 750,000원/㎡ 수준	중로변

### ㉡ 최근 1년간 경매 낙찰가율(2018.02.01~2019.01.31)

(자료출처 : 인포케어)

용도 : 특수부동산/숙박시설 소재지 : 충북 충주시 수안보면									
지역통계	충북			충주시			수안보면		
	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수
1년간 평균	55.69%	57.29%	11	50.72%	50.72%	1	0.00%	0.00%	0
6개월 평균	59.08%	59.01%	4	0.00%	0.00%	0	0.00%	0.00%	0
3개월 평균	59.49%	59.08%	3	0.00%	0.00%	0	0.00%	0.00%	0

### ㉢ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례 및 평가선례 및 인근지역의 지가수준 등을 참작할 때 1.02배를 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

### 바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

$$\text{산식} = \text{공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	670,000	1.00201	1.000	0.960	1.02	657,383	660,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 건물가액 산출근거

#### 가) 건물의 현황

충청북도 충주시 수안보면 온천리								
기 호	지 번 (도로명)	용 도	구 조	연면적(m <sup>2</sup> )	층	사용승인일자		
가	191-2 (주정산로 49)	숙박시설 및제2종 근린생활 시설	철근콘크리트 조 및 조적조 슬래브위 기와지붕	3,830.94	지하1층/ 지상5층	1988.07.21		
설비현황	냉방 설비	난방 설비	위생 및 급·배수	소화전 설 비	화재탐지 설비	승강기 설 비	주차 설비	기타
	○	○	○	○	○	○	-	-
특이사항	-							

#### 나) 재조달원가의 결정

##### ① 재조달원가

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산연구원 건축물 재조달원가집 및 인근 유사물건의 평가시에 적용한 단가 등을 참조하였음.

##### ② 한국부동산연구원 건축물 재조달원가집(2018년 4월 기준)의 표준단가 및 표준단가 결정

용 도	구 조	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	비 고
호 텔	철근콘크리트조/평지붕	1,293,000	3급
		1,180,000	4급
일반목욕탕	철근콘크리트조/평지붕	1,089,000	4급
표준단가 결정 (원/m <sup>2</sup> )	기호 가	지하실	850,000
		1 ~ 5층	1,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ③ 부대설비 보정단가 결정

설 비	보정단가(원/㎡)	비고
-	-	-

대상부동산은 폐문으로 부대시설의 시설정도, 현상 등을 감안하여 표준단가에 포함 평가하였음.

보정단가 결정 (원/㎡)	-
---------------	---

### ④ 재조달원가의 결정

상기 표준단가와 건물의 부대설비 등을 고려하여 하기와 같이 재조달원가를 결정함.

구 분	층 수	구 조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
기호 가	지하실	철근콘크리트조 및 조적조	850,000	-	850,000
	1 ~ 5층		1,000,000	-	1,000,000

### 다) 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정방법에는 정액법·정률법 또는 상환기금법과 관찰감가법이 있는 바, 건물의 경우 정액법으로 감가수정하였음.

구 분	기준시점	사용승인일자	경과연수	잔존연수	내용연수	비고
기호 가	2019.02.25	1988.07.21	30	20	50	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라) 건물단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

$$\text{결정단가(원/m}^2\text{)} = \text{재조달원가(원/m}^2\text{)} \times \text{잔존연수} / \text{내용연수}$$

구 분	구 조	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	잔존연수	내용연수	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
지하실	철근콘크리트조 및 조적조	800,000	20	50	320,000	320,000
1 ~ 5층		1,000,000	20	50	400,000	400,000

### 4) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분		사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	
토 지	기호 1	2,169	660,000	1,431,540,000	
건 물	기호 가	지하실	660.96	320,000	211,507,200
		1 ~ 5층	3,169.98	400,000	1,267,992,000
		건물 소계	3,830.94	-	1,479,499,200
합 계				2,911,039,200	



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (나) 거래사례비교법에 의한 감정평가

### 1) 감정평가개요

#### 가) 토 지

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합적으로 고려하여 거래사례비교법으로 감정평가하였음.

#### 나) 건 물

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제 요인을 종합적으로 참작하였으며 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

### 2) 토지가액 산출근거

#### 가) 비교 거래사례 선정

##### ① 인근 거래사례 현황

(충청북도 충주시 수안보면)

(자료출처 : KAIS, 등기사항전부증명서 등)

거래 사례 1)	소재지	온천리 776-7				
	구 분	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래가액(원)
		용 도		연면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점
	토 지	일반상업	대	1,823	595,000	1,580,000,000
	건 물	상업용		2,261.64	1981	2017.04.12
배분법에 의한 토지잔여단가		$\{1,580,000,000 - \{(950,000 \times 10 / 50 \times 2,261.64)\} / 1,823 = 631,000$ $(거래가액 - (재조달원가 \times 감가(관찰감가)수정 \times 건물면적)) / 토지면적 = 토지단가$				
토지특성		세로(가), 사다리				
건물구조		철근콘크리트조, (철근)콘크리트지붕, 지하 1층/ 지상 13층				
기 타		-				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래 사례 2)	소재지	온천리 241-1				
	구 분	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래가액(원)
		용 도		연면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점
	토 지	일반상업	대	760	304,100	368,000,000
	건 물	토지만의 거래임.		-	-	2017.03.08
토지단가	$368,000,000 / 760 = 484,000$ ( 거래가액 / 토지면적 = 토지단가 )					
토지특성	주거나지 / 종로한면, 부정형, 평지,					
기 타	-					

※ 상기 개별공시지가는 사례의 기준시점 연도 개별공시지가임.

### ② 비교 거래사례 선정사유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 “거래사례 1)” 을 선정하였음.

### ③ 비교 거래사례의 선정

(충청북도 충주시 수안보면)

(자료출처 : KAIS, 등기사항전부증명서 등)

거래 사례 1)	소재지	온천리 776-7				
	구 분	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래가액(원)
		용 도		연면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점
	토 지	일반상업	대	1,823	595,000	1,580,000,000
	건 물	상업용		2,261.64	1981	2017.04.12
배분법에 의한 토지잔여단가	$(1,580,000,000 - \{(950,000 \times 10 / 50 \times 2,261.64)\} / 1,823 = 631,000$ (거래가액 - (재조달원가 × 감가(관찰감가)수정 × 건물면적) / 토지면적 = 토지단가					
토지특성	세로(가), 사다리					
건물구조	철근콘크리트조, (철근)콘크리트지붕, 지하 1층/ 지상 13층					
기 타	-					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나) 사정보정

사정보정이란 평가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

### 다) 시 점 수 정

(충청북도 충주시 - 상업지역)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2017.04.12 ~ 2019.02.25	3.551 (1.03551)	충청북도 충주시 (17.04.12~19.02.25 )(상업) 2017.04.01 ~ 2017.04.30 : 0.298 2017.05.01 ~ 2017.05.31 : 0.219 2017.06.01 ~ 2017.06.30 : -0.216 2017.07.01 ~ 2017.07.31 : 0.222 2017.08.01 ~ 2017.08.31 : 0.224 2017.09.01 ~ 2017.09.30 : 0.726 2017.10.01 ~ 2017.10.31 : -0.205 2017.11.01 ~ 2017.11.30 : 0.226 2017.12.01 ~ 2017.12.31 : 0.408 2018.01.01 ~ 2018.12.31 : 1.513 2019.01.01 ~ 2019.01.31 : 0.111  $(1 + 0.00298 * 19/30) * (1 + 0.00219) * (1 - 0.00216) * (1 + 0.00222) * (1 + 0.00224) * (1 + 0.00726) * (1 - 0.00205) * (1 + 0.00226) * (1 + 0.00408) * (1 + 0.01513) * (1 + 0.00111) * (1 + 0.00111 * 25/31) = 1.03551$

### 라) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.000).



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마) 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 등	1.00	대등함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타 규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
<b>격 차 율</b>			<b>1.000</b>	-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

$$\text{산식} = \text{사례단가(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	631,000	1.000	1.03551	1.000	1.00	653,407	650,000

### 3) 건물가액 산출근거

※ 건물가액은 앞서 산정된 원가법에 의한 가액을 적용함.

### 4) 거래사례비교법 등에 의한 시산가액

구 분		사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	
토 지	기호 1	2,169	650,000	1,409,850,000	
건 물	기호 가	지하실	660.96	320,000	211,507,200
		1 ~ 5층	3,169.98	400,000	1,267,992,000
		건물 소계	3,830.94	-	1,479,499,200
합 계				2,889,349,200	

(3) 그 밖의 사항 : 없음

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 감정평가액 결정 의견

#### (1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
토 지	1,431,540,000	1,409,850,000	-
건 물	1,479,499,200	1,479,499,200	원가법 적용
합 계	<b>2,911,039,200</b>	<b>2,889,349,200</b>	-

#### (2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단 되어 하기와 같이 감정평가액을 결정하였음.

#### (3) 감정평가액 결정

구 분		사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	
토 지	기호 1	2,169	660,000	<b>1,431,540,000</b>	
건 물	기호 가	지하실	660.96	320,000	211,507,200
		1 ~ 5층	3,169.98	400,000	1,267,992,000
		건물 소계	3,830.94	-	<b>1,479,499,200</b>
합 계				<b>2,911,039,200</b>	

## 토지, 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청북도 충주시 수안보면 운천리	191-2	대	일반상업지역	2,169	2,169	660,000	1,431,540,000	
가	동 소  [도로명주소] 충청북도 충주시 수안보면 주정산로 49	191-2 지상	숙박시설 및 제2종 근린생활 시설	철근 콘크리트조 및 조적조 슬래브위 기와지붕 5층  지하실	660.96	660.96	320,000	211,507,200	800,000 x 20/50
				1층	640.98	3,169.98	400,000	1,267,992,000	1,000,000 x 20/50
				2층	632.25				
				3층	632.25				
				4층	632.25				
				5층	632.25				
나			관리초소	부속건물 1 알루미늄 샷시구조 슬래브위 기와지붕 단층	3.24	-	-	-	소재불명

# 토지, 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
다			관리초소	부속건물 2 알루미늄 샷시구조 슬래브위 기와지붕 단층	3.24	-	-	-	소재불명
	합 계			이	하	여	백	₩2,911,039,200.-	



# 토지 감정평가요항표

- |                |                        |              |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태             | 7. 공부와의 차이   |
| 2. 교통 상황       | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 | 8. 임대관계 및 기타 |
| 3. 형태 및 이용상황   | 6. 제시목록외의 물건           |              |

## 1. 위치 및 부근의 상황

충청북도 충주시 수안보면 온천리 소재 "수안보 상록호텔" 남서측 인근에 위치하며, 부근은 동류형의 숙박시설 및 근린상가, 유흥주점 등이 혼재하는 지역으로서 주위환경은 보통임.

## 2. 교통 상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하고 있어 대중교통 이용편의도는 보통임.

## 3. 형태 및 이용상황

인접토지 및 도로 대비 등고평탄한 부정형토지로서, 건부지(숙박시설 및 제2종근린생활 시설)로 이용중임.

## 4. 인접 도로상태

북측으로 노폭 약 12미터 포장도로와 접함.

## 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 일반미관지구, 소로2류(폭 8M~10M)(소로2-수16호선)(저축), 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 온천지구(수안보온천지구)<온천법>임.

## 6. 제시목록외의 물건

-

## 7. 공부와의 차이

-

## 8. 임대관계 및 기타

-

# 건물 감정평가요항표

- |               |               |              |
|---------------|---------------|--------------|
| 1. 건물의 구조     | 4. 기 타 설 비    | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 이 용 상 태    | 5. 부합물 및 종물관계 |              |
| 3. 위생 및 냉난방설비 | 6. 공부와의 차이    |              |

## 1. 건물의 구조

1988년 7월 21일 사용승인을 득한 철근콘크리트조 및 조적조 슬래브위 기와지붕 5층  
건으로

외 벽 : 외장타일붙임 마감,

창 호 : 하이새시 창호임.

## 2. 이 용 상 태

숙박시설(상호:코레스코호텔)로서 출입문 잠금장치상태로 휴업중임.

## 3. 위생 및 냉난방설비

위생 및 급·배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

## 4. 기 타 설 비

소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

## 5. 부합물 및 종물관계

-

## 6. 공부와의 차이

공부상 부속건물 2개동(관리초소)이 등재되어 있으나 소재불명임.

## 7. 임대관계 및 기타

1) 임대관계 : 미상임.

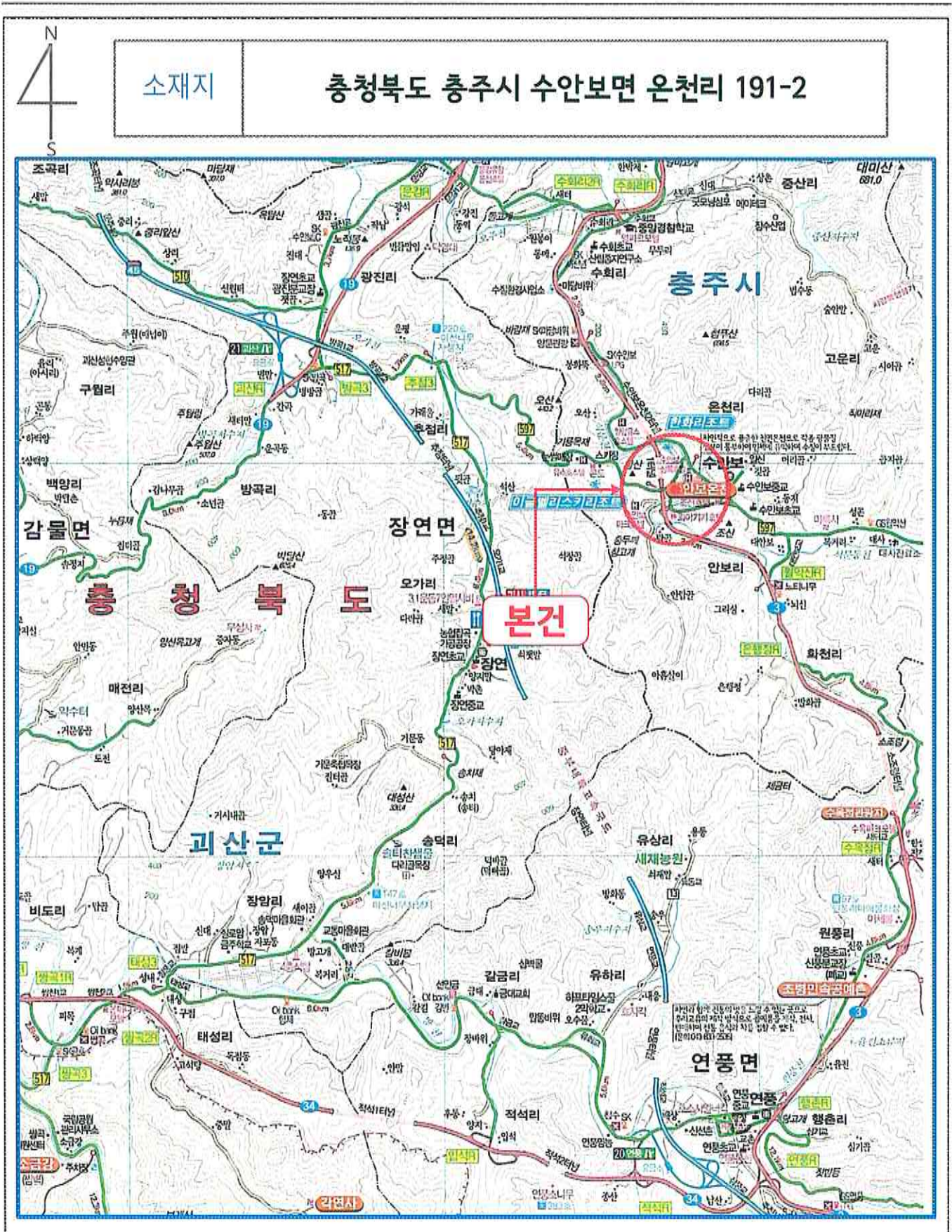
2) 세무서열람내역(열람일 2019년 2월 22일)

확정일자 임대차계약 해당없음

3) 소유관계 : 대상부동산의 소유자는 2019년 2월 15일자 등기사항전부증명서상 "(주)  
하나은행" 소유임.

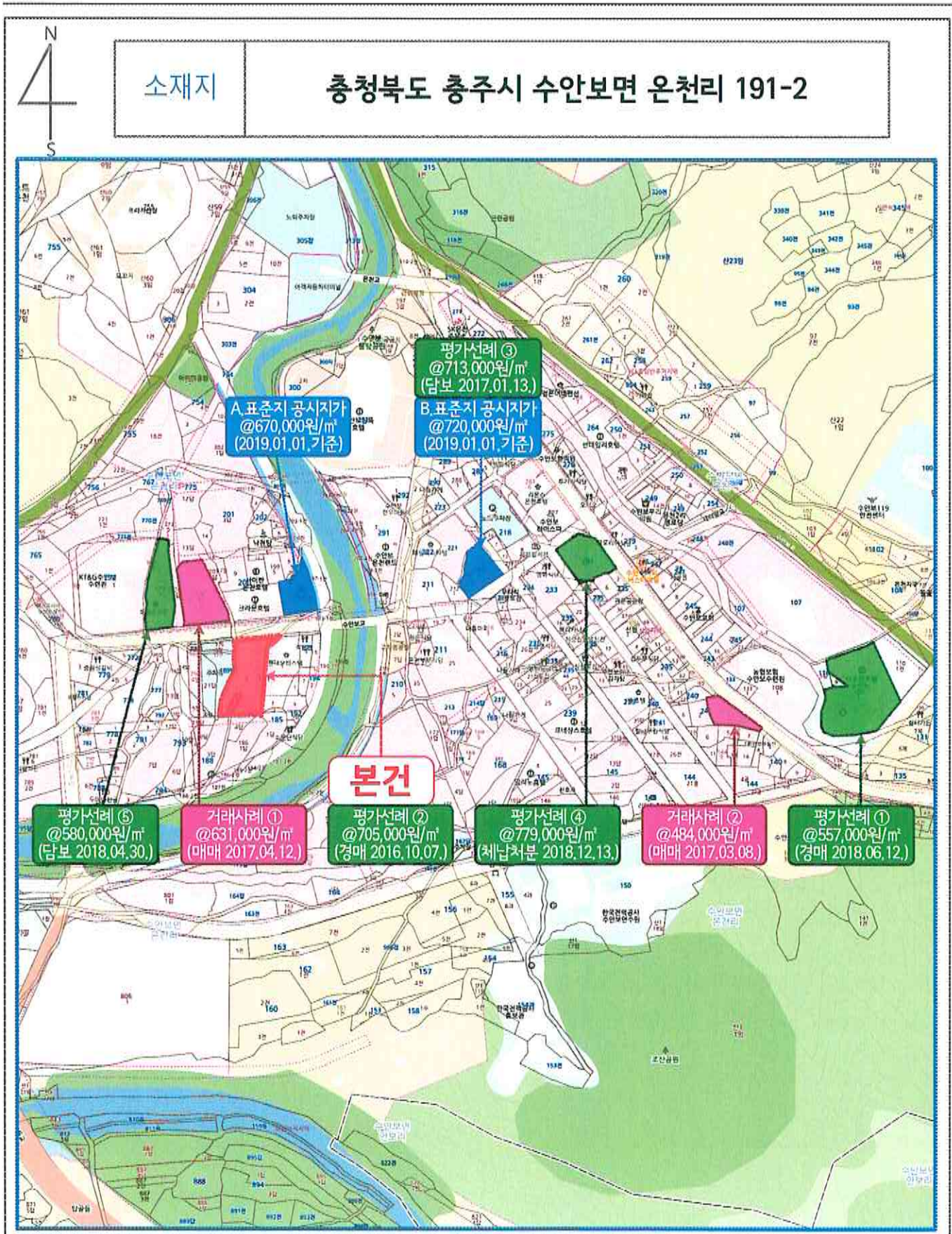


# 광역위치도





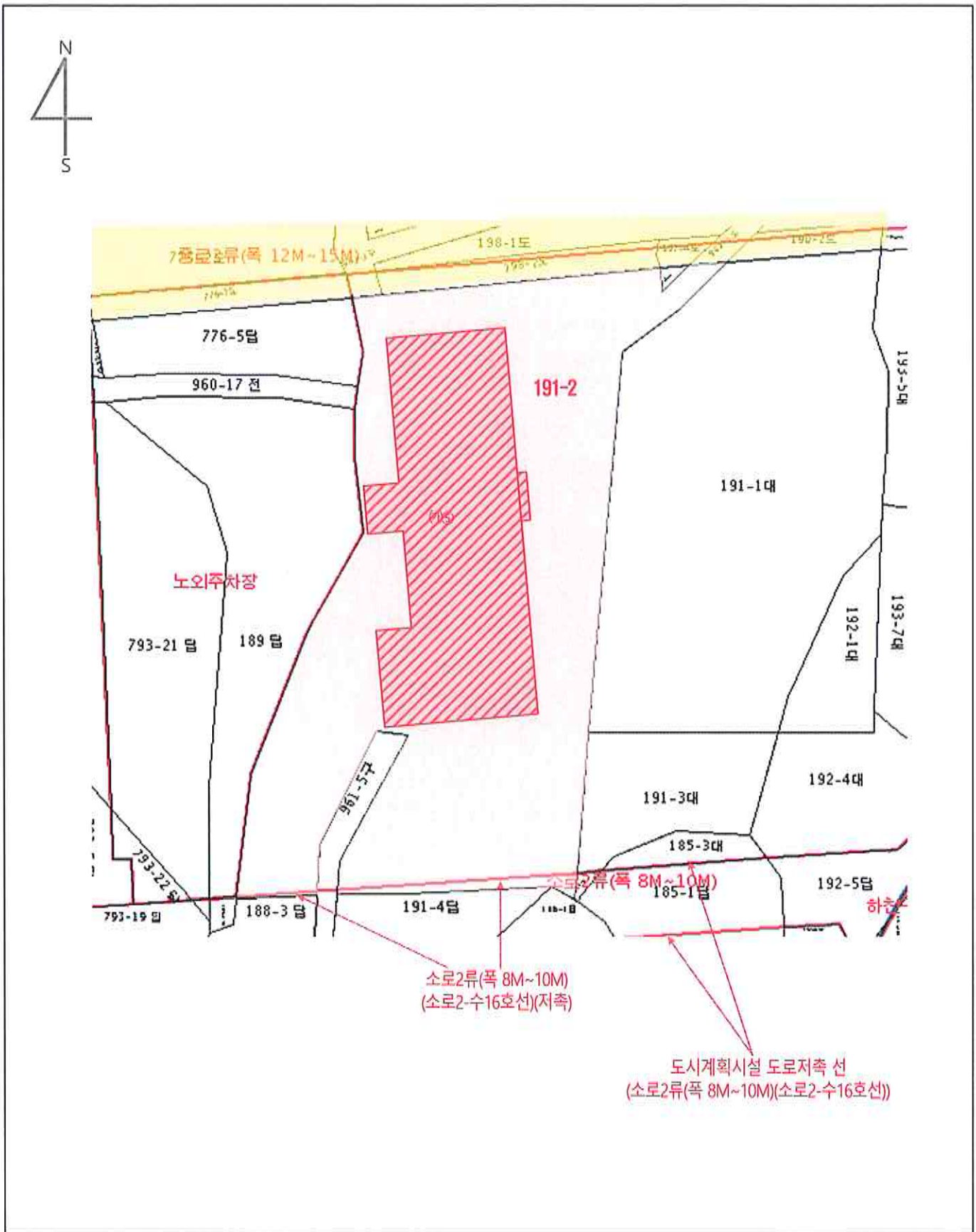
# 상세 위치도





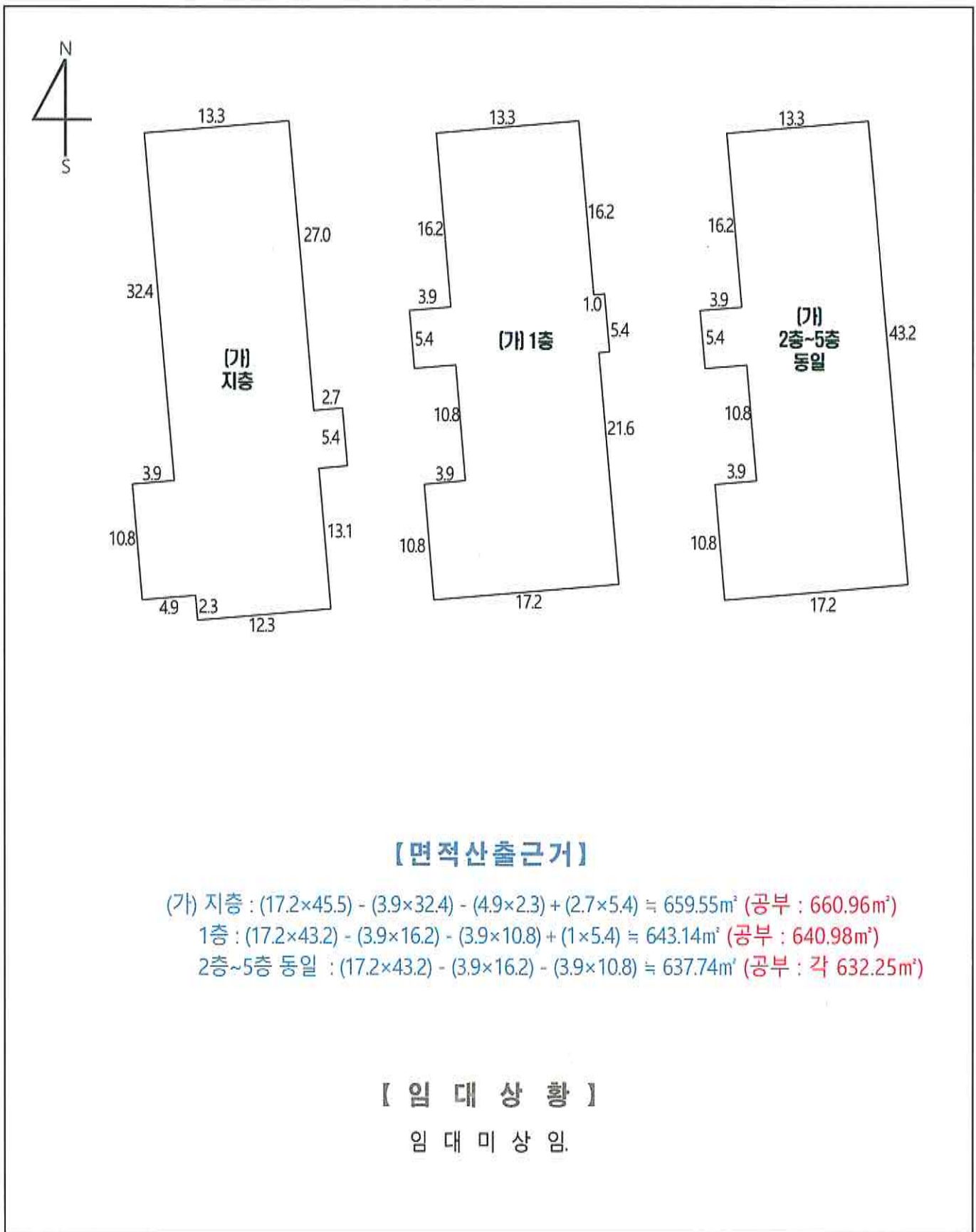
# 지적 및 건물개황도

S = 1/600



# 지적 및 건물개황도

S = 1/500



## 【면적산출근거】

(가) 지층 :  $(17.2 \times 45.5) - (3.9 \times 32.4) - (4.9 \times 2.3) + (2.7 \times 5.4) \approx 659.55\text{m}^2$  (공부 :  $660.96\text{m}^2$ )

1층 :  $(17.2 \times 43.2) - (3.9 \times 16.2) - (3.9 \times 10.8) + (1 \times 5.4) \approx 643.14\text{m}^2$  (공부 :  $640.98\text{m}^2$ )

2층~5층 동일 :  $(17.2 \times 43.2) - (3.9 \times 16.2) - (3.9 \times 10.8) \approx 637.74\text{m}^2$  (공부 : 각  $632.25\text{m}^2$ )

## 【임대상황】

임대미상임.





# 사 진 용 지



【본 건 전 경】



【남서측에서 후면전경】



# 사 진 용 지



【본건 출입문 잠금장치】



【동측에서 본 주위환경】

# 사 진 용 지



【서측에서 본 주위환경】

# (주) 대화 감정평가법인

(우:06640) 서울특별시 서초구 사임당로 52 디사모빌리빌딩 3층

TEL.(02)525-2733 FAX.(02)525-4555

문서번호 : 대화 01-1902-4-0058호

시행일자 : 2019-02-28

수 신 : (주)하나은행 신탁부장

참 조 :

제 목 : 감정평가회보

선결		지시		
접수	일자 시간	결재		
	번호			
처리과		공람		
담당자				

1. 저희 (주)대화감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 행의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2019-02-15자로 의뢰하신 『충청북도 충주시 수안보면 온천리 191-2 소재 부동산』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별첨 : 1. 감정평가서 2부,  
2. 청구서 1부, 끝.

## (주) 대화 감정평가법인

대표이사 안창덕

# 수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 대화 01-1902-4-0058호

(주)하나은행 신탁부장 귀하

— 金삼백이십삼만칠천삼백원整 (W3,237,300.-)

2019-02-15 일자로 의뢰하신 『충청북도 충주시 수안보면 온천리 191-2 소재 부동산』  
 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에관한기준' 에  
 의거 청구하오니 정산하여주시기바랍니다.

### - 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		2,673,831	㉠ 평 가 수 수 료 ㉠
실    비	여 비	239,600	$1,145,000 + ((2,911,039,200 - 1,000,000) \times 8 / 10,000)$ $\approx 2,673,831$  ◎감정평가수수료 체계◎ 1,145,000원 + 10억원 초과금액의 8/10,000
	물 건 조 사 비	3,000	
	공 부 발 급 비	17,000	
	기 타 실 비	10,000	
	특 별 용 역 비		
소 계		W269,600	
합 계		W2,943,000.-	※ 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		W294,300.-	
총 계		W3,237,300.-	
기 납 부 착 수 금		W.-	
정 산 청 구 액		W3,237,300.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(대화 01-1902-4-0058)로 하여주시기 바랍니다.

### ★ 계 좌 번 호 ★

◆ 하나은행 : 103-910016-91404 ( 예금주 : (주)대화감정평가법인 )

◆ 사업자번호 : 214-87-46436

## (주) 대 화 감 정 평 가 법 인

### 대표이사 안 창 덕

( TEL. : (02)525-2733 FAX. : (02)525-4555 )